

▣ FICHE ACTION 2.4.2

PRÉSERVER LES ESPACES JARDINÉS AUTOUR DES HAMEAUX ET LES PARCS DE MAISONS D'AMÉRICAINS



RAPPEL DE LA PROBLÉMATIQUE

Les hameaux étaient traditionnellement entourés de jardins, souvent en terrasses (appelées planches) très caractéristiques, qui permettaient une agriculture de proximité. Témoins de la parfaite maîtrise du territoire et d'une grande richesse agricole passée, ces parcelles sont aujourd'hui en grande partie emmaquisées et oubliées, provoquant parfois le sentiment d'être "cernés" par la nature redevenue sauvage.

Elles sont l'expression du prolongement bâti du hameau, elles portent au même titre que l'architecture traditionnelle une valeur patrimoniale forte. Le cas des parcs des maisons d'américains est quant à lui une spécificité originale de l'histoire du Cap Corse.

Ces parcs paysagers, le prolongement de la maison d'habitation, ont apporté une nouvelle approche paysagère des jardins qui témoignent, avec la végétation exotique qu'ils recèlent, des voyages de leurs propriétaires. L'ensemble marque le paysage, par des touches contrastantes avec la nature soit sauvage soit domestiquée des jardins traditionnels.

OBJECTIF

Faisant suite à l'action 2.4.1 qui amorce la réflexion sur la nécessité de la prise en compte des espaces jardinés autour des hameaux et des parcs de maisons d'américains, l'objectif ici est de définir les moyens pour engager des mesures de préservation de ces espaces.



PRINCIPES D'ACTIONS

- Réaliser un état des lieux des jardins autour des hameaux ;
- Définir un cadre réglementaire cohérent permettant la sauvegarde de ces espaces ;
- Rattacher l'inventaire des parcs de maisons d'américains à celui des maisons elles-mêmes.

TERMINOLOGIE

Maison d'Américain : Maison de maître construite par un propriétaire de retour au pays, ayant fait fortune à l'étranger, au XIXème début du XXème siècle

Planche : Terrasse cultivée.

SITES OU TERRITOIRES CONCERNÉES

L'ensemble des communes du Cap Corse.

COMMUNES CONCERNÉES

Toutes les communes du Cap

ACTEURS CONCERNÉS

Communes / Com. Com. du Cap Corse / Chambre d'Agriculture de Bastia et de la Haute Corse / ABF/ STAP / CAUE / ICALPE / Association Petre Scritte / Agriculteurs / Fédération Française de la Pierre Sèche / Propriétaires / CBNC

Réaliser un état des lieux des jardins autour des hameaux

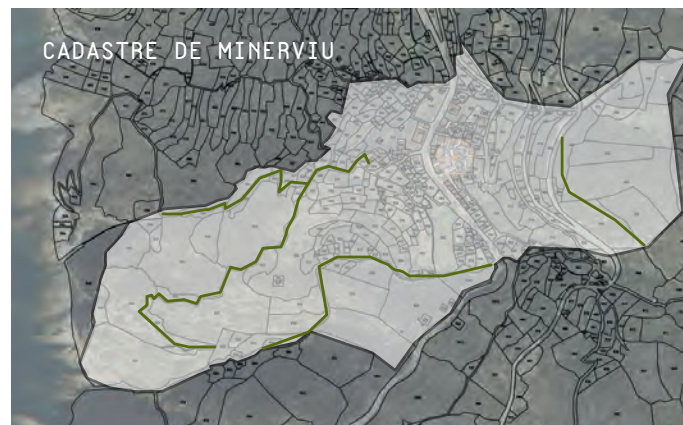
Définir le périmètre pour chaque hameau et inventorier les parcelles de jardins concernés. Pour déterminer le périmètre, chaque commune doit définir les limites d'intervention suivant le contexte territorial :

- S'appuyer sur une photo aérienne du hameau et sur le cadastre ;
- Effectuer un travail de terrain afin d'identifier la présence de terrasses et des sentiers communaux allant vers ces parcelles.



VUE SATELLITE DE MINERVIU

— Terrasses



CADASTRE DE MINERVIU

— Sentiers existants

□ Délimitation de parcelle

ÉTABLIR UNE FICHE DESCRIPTIVE ET UNE CARTOGRAPHIE DE L'ÉTAT DES LIEUX

Pour chaque parcelle, une fiche peut être mise en place :

- Information d'ordre général
- Identification de l'état de chaque parcelle.
- Mise en place d'objectifs pour chacune d'entre elles

L'inventaire des parcelles doit être transcrit sur une cartographie commune qui sera mise à disposition du public comme moyen de communication. Il devra nécessairement faire apparaître : les propriétaires, l'état des parcelles et le type de culture lorsque celle-ci existe.

Cette carte permettra d'identifier les cultures existantes à l'appui d'un repérage cadastral.

Il sera ainsi possible de préconiser qualitativement les types de culture par parcelle à développer en fonction de celles déjà présentes.

INFORMATION

Nom du hameau
Numéro de parcelle
Nom du propriétaire
Localisation de la parcelle (sur carte)
Surface de la parcelle

ETAT DE LA PARCELLE

1 - Cultivée (par qui, culture existante, difficultés éventuelles d'entretien)
Présence de murs - Etat des murs
Présence de canaux d'irrigation - Etat des canaux
2 - Abandonnée
Type de végétation : Rase/Maquis
Présence de murs - Etat des murs
Présence de canaux d'irrigation - Etat des canaux

OBJECTIFS

- Débroussaillage
- Restauration des murs
- Remise en culture

Rattacher l'inventaire des parcs de maisons d'américains à celui des maisons elles-mêmes

Les parcs doivent être intégrés aux réflexions en cours d'amorce sur les villas d'américains. Au même titre que les tours littorales, les villas d'américain, par leur présence et leur récurrence sur le territoire, représentent une spécificité du Cap. Celles-ci pourraient

faire l'objet avec leur parc d'une mise en réseau pour une meilleure connaissance, pour leur préservation et leur découverte. Le travail d'inventaire pourrait se faire en collaboration avec le CBNC qui réalise déjà au niveau de la végétation endémique ce type de réflexion.

Définir un cadre réglementaire cohérent permettant la sauvegarde de ces espaces

OUTIL DE PROTECTION

Le classement simple en zone naturelle ou agricole

Protection d'un site et des milieux en raison :

- soit de leur qualité notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation agricole /soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il constitue l'un des leviers de base de la préservation des terrasses et jardins.

CONTRAINTES LIÉES À LA PROTECTION

- Il existe plusieurs niveaux de protection qui dépend des dispositions inscrites dans le règlement des zones naturelles et agricoles. Allant de l'interdiction de toute construction à la réglementation des constructions selon leur nature et leur activité ou encore à l'autorisation selon certaines prescriptions techniques.
- Une procédure de révision générale, voire de révision allégée, du P.L.U est nécessaire pour leur déclassement.

OUTIL DE PROTECTION

Le transfert des possibilités de constructions au titre de l'article L.123-4 du C.U

Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant des règles qu'il fixe pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

CONTRAINTES LIÉES À LA PROTECTION

- En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au fichier immobilier.
- Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan.
- **Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.**

OUTIL DE PROTECTION

Les terrains cultivés et les espaces non-bâties au titre de l'article L.123-1-5-III 5e du C.U

Localisation, dans les zones urbaines, des terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles.

La notion de zones urbaines est essentielle à établir pour l'utilisation de cet outil.

CONTRAINTES LIÉES À LA PROTECTION

- Ils sont identifiés dans les documents de zonage par des prescriptions graphiques. Elles se superposent aux zones U et AU qui englobent terrasses et jardins.
 - Le principe est l'inconstructibilité de ces espaces dans les zones urbaines ou à urbaniser équipés et non-bâtis.
 - Seuls les travaux et constructions légères destinés à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisés.
-

📍 OUTIL DE PROTECTION

Emplacements réservés pour les espaces verts au titre de l'article L.123-1-5-V du C.U

Le règlement peut fixer les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Ils peuvent être utilisés si les terrasses et jardins correspondent aux parcs et espaces verts, espaces naturels dont le périmètre est limité ou espaces naturels situés plutôt en milieu urbain.

📍 CONTRAINTES LIÉES À LA PROTECTION

Ils sont identifiés dans les documents de zonage par des prescriptions graphiques.

La mise en place d'un emplacement réservé nécessite la définition d'un bénéficiaire public qui en fera l'acquisition ce qui est **une garantie pour sa gestion et sa pérennité.**

Le propriétaire du terrain impacté peut mettre en demeure le bénéficiaire identifié d'acquiescer le terrain. **Une procédure de modification du P.L.U peut permettre leur déclassement.**

📍 OUTIL DE PROTECTION

Éléments de paysages identifiés et sites à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du C.U

Identification et localisation des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les terrasses et jardins doivent correspondre à des éléments de paysages sensibles et à des sites d'intérêt local.

📍 CONTRAINTES LIÉES À LA PROTECTION

- Ils peuvent être identifiés dans les documents de zonage par des prescriptions graphiques.
- Il ne s'agit pas d'une protection absolue qui fige définitivement le devenir du patrimoine naturel et paysager, mais plutôt une protection modulable, qui peut être levée sur décision du maire.
- En application de l'article R. 421-23 h du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable.

QUELQUES EXPÉRIENCES INTÉRESSANTES

Le projet de création de l'AVAP multi-sites des tours littorales du Cap Corse.



AUTRES ACTIONS DE LA CHARTE

Fiche Action 2.4.1 Amorcer une réflexion sur la reconquête des espaces jardinés autour des hameaux et la préservation des parcs de maisons d'américains

Fiche Action 2.4.3 Valoriser les espaces jardinés des hameaux

📍 Une mission menée de mars 2014 à décembre 2015 par Terre en vue, collectif des paysagistes / Stéphane Baumeige, architecte du patrimoine / Ateliers Dynamiques Urbaines, urbanistes / l'ADÉUS, sociologues / Studio madehok, agence de communication

📍 Maître d'ouvrage



📍 Assistance à
Maîtrise d'Ouvrage



📍 Financée par



La Charte paysagère et architecturale du Cap Corse est cofinancée par l'Union européenne. L'Europe s'engage en Corse avec le Fonds européen de développement régional.

